

# РАЗВИТИЕ ЛИНЕЙКИ РОЗНИЧНЫХ ФОНДОВ НЕДВИЖИМОСТИ

ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ

МИССИЯ

Мы помогаем  
людям воплощать  
их планы, создавая  
лучшие финансовые  
решения

ВИДЕНИЕ

Инвестиции –  
неотъемлемая часть  
сбережений

ПРИОРИТЕТЫ

Инвестиции в каждом доме,  
с использованием цифровых  
технологий и инноваций

ЦЕЛЬ

Партнёр на всю жизнь  
в управлении сбережениями

АМБИЦИЯ

Лидер по удовлетворённости  
клиентов и доле рынка

# ВТБ КАПИТАЛ ИНВЕСТИЦИИ

## ЛИДЕР НА РОССИЙСКОМ ИНВЕСТИЦИОННОМ РЫНКЕ

### ДЕПАРТАМЕНТ БРОКЕРСКОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ БАНКА ВТБ

• Брокерские услуги для розничных клиентов.  
Возможность торговать на российском и зарубежных рынках

### ВТБ КАПИТАЛ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИЯМИ

• Одна из самых широких линеек инвестиционных продуктов доверительного управления для российских и международных инвесторов



### ВТБ КАПИТАЛ БРОКЕР

• Брокерские услуги институциональным инвесторам с использованием современных технологий дистанционного обслуживания и маржинального кредитования

### ВТБ КАПИТАЛ ФОРЕКС

• Обслуживание физических лиц на рынке Forex. Прямой выход на международный валютный рынок

# №1

ЛУЧШАЯ БРОКЕРСКАЯ КОМПАНИЯ ПО  
ВЕРСИИ НАУФОР 2020

ЛУЧШЕЕ МОБИЛЬНОЕ ПРИЛОЖЕНИЕ  
БРОКЕРСКОЙ КОМПАНИИ (INVESTFUNDS  
AWARDS 2020)

ЛУЧШАЯ КОМПАНИЯ ПО УПРАВЛЕНИЮ  
АКТИВАМИ В РОССИИ ПО ВЕРСИИ EMEA  
FINANCE 2020

ЛУЧШИЙ БРОКЕР РОССИИ ПО ВЕРСИИ  
EMEA FINANCE 2020

ЛУЧШИЙ БРОКЕР 2020 ПО ИТОГАМ  
КОНКУРСА ЛЧИ 2020 МОЕХ

ЛУЧШАЯ УК ДЛЯ РОЗНИЧНЫХ  
ИНВЕТОРОВ ПО ВЕРСИИ НАУФОР (2019)

ВТБ – ФОНД КАЗНАЧЕЙСКИЙ – ЛУЧШИЙ  
ФОНД ОБЛИГАЦИЙ ПО ВЕРСИИ НАУФОР  
2019

ЛИДЕР ПРИВЛЕЧЕНИЯ В ПИФ  
(INVESTFUNDS, 2020)

ЛУЧШАЯ УК ДЛЯ ИНСТИТУЦИОНАЛЬНЫХ  
ИНВЕТОРОВ ПО ВЕРСИИ НАУФОР (2018)

> 1,3 **МЛН**  
КЛИЕНТОВ

> 3,7 **ТРЛН РУБ.**  
КЛИЕНТСКИХ АКТИВОВ

## — На примере фондов REITs в США



Эра REIT (real estate investment trust) начинает свой отсчет с

**1960**г.



На текущий момент всего 220 REIT с капитализацией

**\$1,35** трлн.

- Рыночная стоимость публично торгуемых REITs более **1.17** трлн. долл. (на NYSE 183 фонда). 29 REITs входят в S&P500.
- Ежегодные дивиденды ок. **63** млрд. долл. в 2019г., в то время как не листингованные REITs ок. **5** млрд. долл.
- **145** млн. американцев являются акционерами REITs.
- Более **500** тыс. объектов недвижимости в собственности REITs.

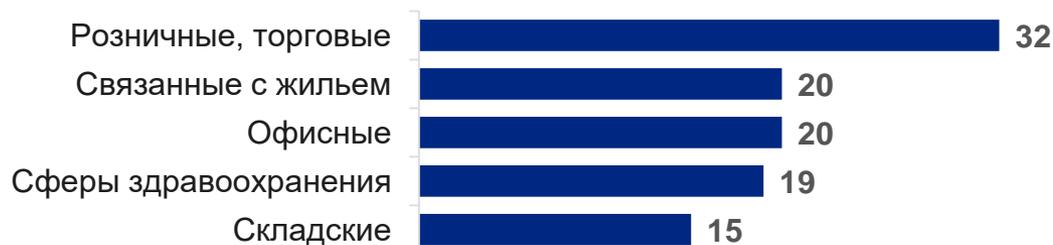


## Существуют два вида REIT: ипотечные и долевы

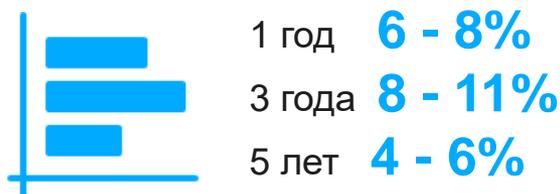
**Долевые REITs** собирают ренту с принадлежащих им объектов, также возможно получение доходов от продажи недвижимости из портфеля. На долю долевого REITs (ок. 170) приходится, примерно, 70% совокупной капитализации REITs.

**Ипотечные REIT (mREIT)** — получают доход от инвестиций в ипотеку или ипотечные ценные бумаги, связанные коммерческой и жилой недвижимостью.

### Основные виды долевого REITs (количество)



**Доходность (годовых в долл. США) 100 самых популярных REITs составляет на текущий момент на горизонте:**



Источник: Nareit (reit.com)



## — Основные особенности REIT:

- Количество инвесторов в фонде (>100)
- Доля владения акциями в фонде (5 или менее инвесторов не могут владеть более 50% акций фонда)
- Отсутствуют ограничения на покупку акций иностранными инвесторами
- Требования к ежегодному доходу (>75% от прямых или косвенных вложений в недвижимость)
- Требования к ежеквартальной доле активов (>75% прямое или косвенное вложение в недвижимость, cash, гос бумаги)
- Обязанность распределять не менее 90% дохода инвесторам ежегодно в виде дивидендов.
- Отсутствуют ограничения на leverage
- Отсутствуют ограничения на вложения в иностранные активы
- Операционные доходы и доходы от capital gain не облагаются налогом на прибыль в случае, если распределяются инвесторам

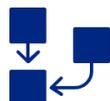


## — Преимущества REIT :



### 1. Диверсификация

Низкая корреляция с остальными акциями и облигациями, более высокая норма прибыли с поправкой на риск вложения в реальные активы.



### 2. Страховка от инфляции

Как правило, стоимость недвижимости и рента, а значит и дивиденды REITs, увеличиваются вслед за инфляцией.



### 3. Ликвидность

Сопоставимая с акциями, ETFs. Возможность быстрой ребалансировки активов.



### 4. Прозрачность

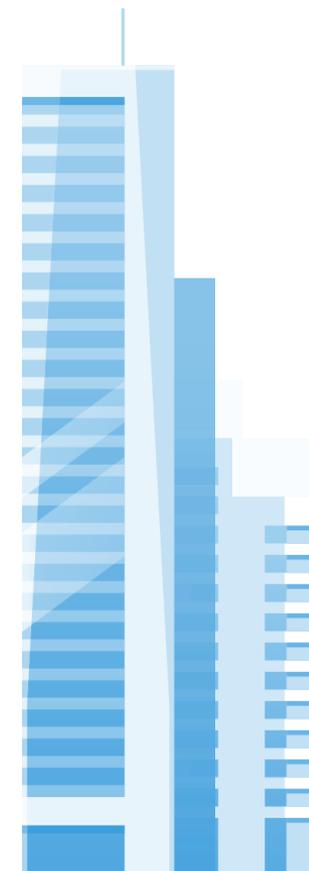
Корпоративное управление в соответствии с интересами акционеров.

Регулярный аудит.



### 5. Стабильный доход

Регулярная выплата дивидендов. Ограниченная волатильность портфеля.

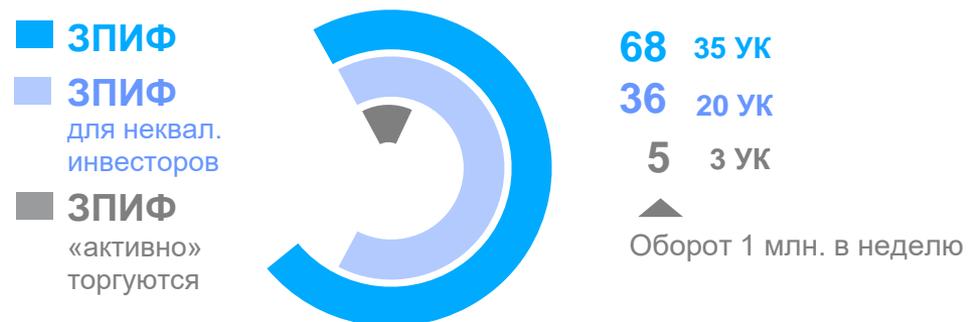


## — Статистика по фондам в России

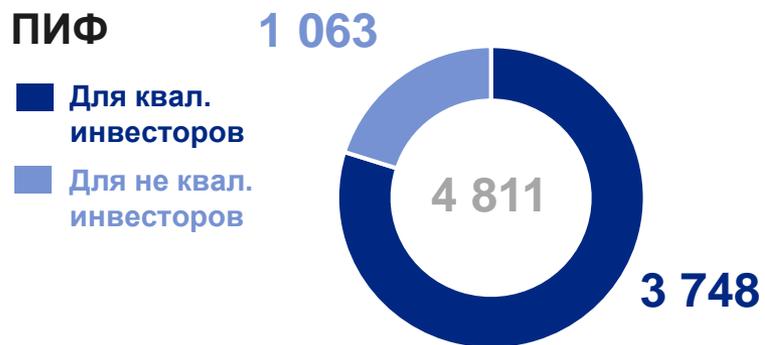
### По количеству



### Объём ЗПИФ, паи которых торгуются на Бирже



### По объему СЧА млрд. руб.



## ЧТО СДЕЛАНО

1. Появление комбинированного фонда (максимально широкая инвестиционная декларация, отсутствие ограничений по составу и структуре, доступен широкий перечень видов сделок)
2. Выдел имущества в натуре
3. Наличие листинга паев на бирже в течение 3-х месяцев после приостановки торгов, связанной с завершением фонда (позволяет получить инвесторам ИНВ при погашении паев)
4. Приобретение новых паев ЗПИФ на торгах Московской Биржи (новый доступный способ размещения паев фонда с выводом их на биржу)
5. Автоматическая пролонгация ЗПИФ

## ЧТО ПРЕДСТОИТ СДЕЛАТЬ

1. Снижение минимальной суммы входа для инвесторов, вкладывающих средства в фонды для неквалифицированных инвесторов
2. Освободить российские хозяйственные общества, входящие в состав ЗПИФ, от уплаты налога на прибыль, если ЗПИФ и хозяйственное общество удовлетворяют определенным критериям
3. Введение разных классов паев в рамках одного фонда (в т.ч. для целей установления разного вознаграждения и контроля за операциями фонда)
4. Расширить возможности для приобретения паев фондов институциональными инвесторами
5. Возможность «расквалификации» фондов
6. Возможность выплачивать излишнюю ликвидность в фонде пайщику в любой момент

### ВТБ Капитал - Жилая недвижимость 1\*

- Общий объем привлеченных средств:

**1 098** млн. руб.

- Доходность до вычета НДФЛ:

**10 – 11,5 %** годовых

### ВТБ Капитал - Жилая недвижимость 2\*

- Общий объем привлеченных средств:

**2 895** млн. руб.

- Доходность (ожидаемая) до вычета НДФЛ:

**12 – 13%** годовых

### ИНВЕСТИЦИОННАЯ СТРАТЕГИЯ:

Инвестирование на рынке строящейся жилой недвижимости Московского региона и Санкт-Петербурга. Инвестиции осуществляются в объекты недвижимого имущества и имущественные права из договоров участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества, заключенных в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004г. №214-ФЗ .

### СРЕДСТВА ФОНДОВ РАЗМЕЩЕНЫ В ПРОЕКТЫ ДВУХ ТИПОВ:

- Проекты с фиксированной доходностью. Доходность обеспечена договорами обратного выкупа с застройщиком.
- Проекты с апсайдом. Имеют минимальную гарантированную доходность, а также право продавать купленные квартиры в рынок в случае удачной рыночной конъюнктуры.

\* ЗНИФН «ВТБ Капитал – Жилая недвижимость 1» - прекращен, ЗНИФН «ВТБ Капитал – Жилая недвижимость 2» - в стадии прекращения

### **ВЫСОКАЯ ЦЕЛЕВАЯ ДОХОДНОСТЬ ДЛЯ КОНСЕРВАТИВНОЙ СТРАТЕГИИ**

- цена обратного выкупа определяется заранее
- фонд имеет возможность получать выгодные условия от застройщика

### **ШИРОКАЯ ДИВЕРСИФИКАЦИЯ РИСКА ПРИ «НИЗКОМ ПОРОГЕ» ВХОДА**

- диверсифицированный пул проектов от разных застройщиков
- сбалансированный по своим характеристикам пул квартир внутри одного проекта

### **ПРОГНОЗИРУЕМЫЙ СРОК И СПОСОБ ВЫХОДА ИЗ ИНВЕСТИЦИИ**

- условия обязательного обратного выкупа с застройщиком
- регулярные ежеквартальные выплаты

### **ПРОФЕССИОНАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ**

- качественный отбор проектов и контрагентов
- проведение юридического, финансового и строительного анализа
- заключение договоров, наилучшим образом защищающих интересы фонда и пайщиков



## Для неквалифицированных инвесторов

ПОТЕНЦИАЛЬНАЯ РЕНТНАЯ  
ДОХОДНОСТЬ<sup>1</sup>

**10%**

ПОТЕНЦИАЛЬНАЯ ДОХОДНОСТЬ  
С УЧЕТОМ КАПИТАЛИЗАЦИИ<sup>2</sup>

**до 15%**

ВЫПЛАТА РЕНТНОГО ДОХОДА<sup>3</sup>

**КАЖДЫЙ КВАРТАЛ**

СТОИМОСТЬ АКТИВОВ ФОНДА

**5 МЛРД РУБ**

ИНВЕСТИЦИОННЫЙ  
ГОРИЗОНТ<sup>4</sup>

**от 1 до 5 ЛЕТ**

ОБРАЩЕНИЕ НА БИРЖЕ  
С УЧАСТИЕМ  
МАРКЕТМЕЙКЕРА<sup>4</sup>

**ВТОРИЧНЫЙ  
РЫНОК ПАЕВ**

ПАЙЩИКОВ  
ФОНДА

**> 900**

1) Ожидаемая потенциальная доходность является усредненной за весь период и рассчитывается с учетом всех операционных расходов Фонда, но до удержания НДФЛ. Рентная доходность рассчитывается на основании графика поступления арендной платы с учетом индексации ставок по действующим договорам. Фактические показатели доходности Фонда могут отличаться от указанных, в зависимости от выбранных объектов для инвестирования.

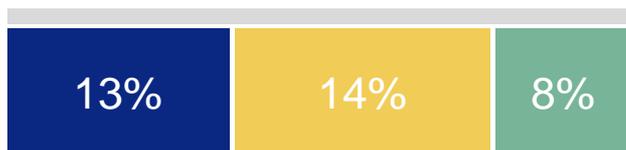
2) Потенциальная доходность с учетом капитализации предполагает продажу недвижимости по цене, превышающей стоимость приобретения.

3) Выплаты рентного дохода будут производиться за счет поступления платежей от аренды объектов недвижимости фонда, при наличии денежных средств на счетах Фонда в сумме не менее 10 млн.руб.

4) Паи фонда обращаются на бирже с февраля 2021 году, ликвидность торгов обеспечивает маркетмейкер

### УНИКАЛЬНАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ УЧАСТИЯ В СФОРМИРОВАННОМ ФОНДЕ С ВЫСОКОКЛАССНЫМИ ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ

#### АКТИВЫ В ФОНДЕ



#### АКТИВЫ ПОД СДЕЛКУ



#### РЕЗЕРВ НА НОВЫЕ ПРИОБРЕТЕНИЯ



#### ПНК ПАРК ВАЛИЩЕВО, к.9



#### АРЕНДАТОР – ГРАДИЕНТ

Один из крупнейших дистрибьютеров бытовой химии, товаров для личной гигиены, парфюмерии, декоративной косметики и других товаров повседневного спроса.

#### ПНК ПАРК ВАЛИЩЕВО, к.10



#### АРЕНДАТОР – МАРВЕЛ

Один из крупнейших широкопрофильных IT-дистрибуторов на территориях России, Центральной и Восточной Европы.

#### ПНК ПАРК ТОЛМАЧЕВО, к.9



#### АРЕНДАТОР – ДЕЛОВЫЕ ЛИНИИ

Одна из крупнейших транспортно-логистических компаний России. Более 4000 транспортных средств разной грузоподъемности и 18 000 сотрудников.

#### ОФИС



#### ДОЛГОСРОЧНЫЕ АРЕНДАТОРЫ

Фонд находится в сделке по приобретению новых активов, офисных площадей в Москве в БЦ класса А, сданных в долгосрочную аренду.



## РОСТ КАПИТАЛИЗАЦИИ

**до 5% годовых +**

Фонд инвестирует в ликвидные объекты **с потенциалом роста их капитализации**. Качественные объекты недвижимости растут в цене и остаются востребованными. При реализации на инвестиционном горизонте сценария снижения процентных ставок, спрос на объекты коммерческой недвижимости возрастет и, как следствие, возрастет стоимость активов фонда. При продаже ожидаемая целевая доходность может вырасти до **+5%** годовых за весь период инвестирования.



## ОБЕСПЕЧЕНИЕ АКТИВАМИ

Доход от инвестиций в недвижимость обеспечен реальными объектами недвижимости. Доходность недвижимости не так подвержена колебаниям и внешним факторам как фондовые рынки акций и облигаций.



## НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ

Фонд не является плательщиком налога на прибыль. НДФЛ возникает только при выплате доходов от погашения паев / выплате инвестиционного (промежуточного) дохода физическим лицам. Если на момент погашения паи удовлетворяют условиям предоставления инвестиционного налогового вычета, такой вычет будет предоставлен управляющей компанией при выплате дохода от погашения паев.



## РЕГУЛЯРНЫЕ ВЫПЛАТЫ

**10% годовых\***

Рентный доход от объектов Фонда распределяется **4 раза в год**. Ожидаемая целевая доходность для пайщиков – **10% годовых** ежеквартально.



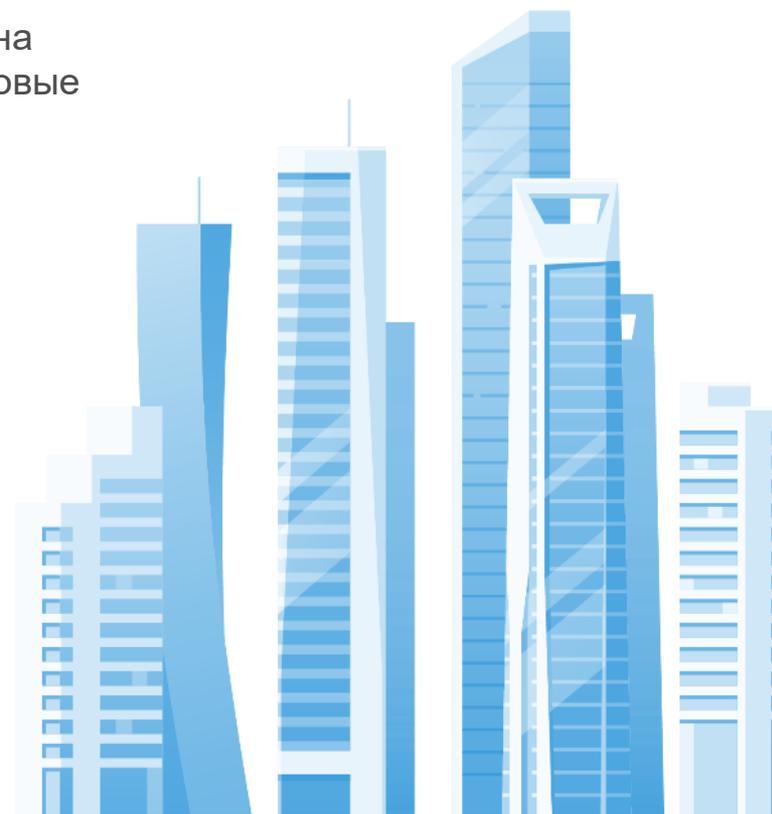
## ДИВЕРСИФИКАЦИЯ ПОРТФЕЛЯ

Доходность недвижимости не так подвержена колебаниям и внешним факторам как фондовые рынки акций и облигаций. Является инструментом диверсификации вашего портфеля. Фонд инвестирует в объекты коммерческой недвижимости разных типов.



## УДОБНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ

Низкий порог входа дает Вам уникальную возможность инвестировать в знаковые объекты коммерческой недвижимости. Управляющая компания возьмет на себя все заботы по управлению недвижимостью.



\* Ожидаемая целевая доходность для пайщиков – 10% годовых ежеквартально

### Для квалифицированных инвесторов

ПОТЕНЦИАЛЬНАЯ РЕНТНАЯ  
ДОХОДНОСТЬ<sup>1</sup>

**10%**

ПОТЕНЦИАЛЬНАЯ ДОХОДНОСТЬ  
С УЧЕТОМ КАПИТАЛИЗАЦИИ<sup>2</sup>

до **18%**

ВЫШЕ ДОХОДНОСТЬ

СРОКИ ВЫХОДА ФОНДА  
НА РЫНОК

**2-3 КВ. 2021 ГОДА**

СТОИМОСТЬ АКТИВОВ  
ФОНДА

**30** МЛРД РУБ

ВЫШЕ КАЧЕСТВО АКТИВОВ

ИНВЕСТИЦИОННЫЙ  
ГОРИЗОНТ<sup>3</sup>

от **5** до **15** ЛЕТ

ПРИВЛЕЧЕНИЕ КРЕДИТНЫХ  
СРЕДСТВ ДЛЯ ПРИОБРЕТЕНИЯ  
ОБЪЕКТОВ

до **70%** ФОНДА

ПАЙЩИКИ ФОНДА

квалифицированные  
инвесторы

1) Ожидаемая потенциальная доходность является усредненной за 5 лет и рассчитывается с учетом всех операционных расходов Фонда и выплат по кредиту, но до удержания НДФЛ. Рентная доходность рассчитывается на основании графика поступления арендной платы с учетом индексации ставок по действующим договорам. Фактические показатели доходности Фонда могут отличаться от указанных, в зависимости от выбранных объектов для инвестирования.

2) Ожидаемая потенциальная доходность с учетом капитализации предполагает продажу недвижимости по цене, превышающей стоимость приобретения.

3) Срок фонда 15 лет. Для участия в рентных доходах с учетом индексаций рекомендуемый инвестиционный горизонт составляет от 5 лет.

## ПРОДУКТ



Девелоперский фонд призван удовлетворить высокий спрос со стороны девелоперов на запуск новых проектов. Продукт покрывает потребности инвесторов в высокодоходном среднесрочном инвестиционном инструменте.

## УПРАВЛЕНИЕ РИСКАМИ

### ДЕВЕЛОПЕРСКИЙ РИСК

#### Выбор сильного партнера

- Взаимодействие только с лидерами рынка

#### Обеспечение

- Соинвестирование партнером
- Залог участка и долей проектной компании
- Поручительства и другие виды гарантий

### НЕДОБРОСОВЕСТНОСТЬ ПАРТНЕРА

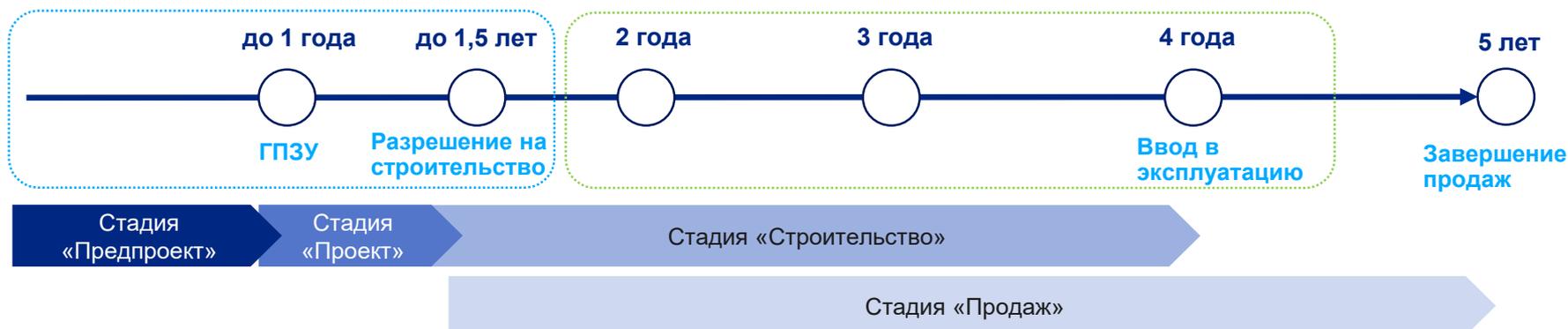
#### Корпоративный контроль

- Контроль действий партнера и расходования средств на уровне проектной компании.
- Cost surveyor (независимый консультант в части подтверждения обоснованности и объема трат)

## МЕСТО ПРОДУКТА В ДЕВЕЛОПЕРСКОМ ЦИКЛЕ

### СТАДИЯ ПРЕДЕВЕЛОМПЕНТА

### БАНКОВСКОЕ ПРОЕКТНОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ



Банк ВТБ (ПАО) (Банк ВТБ). Генеральная лицензия Банка России № 1000. Лицензия профессионального участника рынка ценных бумаг на осуществление брокерской деятельности № 040-06492-100000, выдана: 25.03.2003 г.  
ООО ВТБ Капитал Брокер (ВТБК Брокер). Лицензия профессионального участника рынка ценных бумаг на осуществление брокерской деятельности №045-12014-100000, выдана: 10 февраля 2009 г., Лицензия профессионального участника рынка ценных бумаг на осуществление дилерской деятельности №045-12021-010000, выдана: 10 февраля 2009 г., Лицензия профессионального участника рынка ценных бумаг на осуществление депозитарной деятельности №045-12027-000100, выдана: 10 февраля 2009 г.

АО ВТБ Капитал Управление активами (ВТБК УА), лицензия ФКЦБ России от 06.03.2002 № 21-000-1-00059 на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами, без ограничения срока действия; Лицензия ФСФР России от 20.03.2007 № 045-10038-001000 на осуществление деятельности по управлению ценными бумагами, без ограничения срока действия).

ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв (ВТБК ПР) лицензия ФКЦБ России от 07.02.2003 г. № 21-000-1-00108 на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами, без ограничения срока действия.

ООО ВТБ Форекс (ВТБ Капитал Форекс) Лицензия профессионального участника рынка ценных бумаг на осуществление деятельности форекс-дилера № 045-13993-020000, выдана: 01 сентября 2016 г.

ООО ВТБ Форекс является членом саморегулируемой организации «Ассоциация форекс-дилеров» (СРО АФД). ООО ВТБ Форекс в своей работе руководствуется Базовыми стандартами, утвержденными Банком России, а также Внутренними стандартами СРО АФД.

ВТБ Капитал Форекс – бренд ООО ВТБ Форекс, используемый в качестве части бизнеса ВТБ Капитал Инвестиции, единой платформы инвестиционных услуг Группы ВТБ.

1. Настоящий документ и содержащиеся в нем сведения предназначены исключительно для информационных целей. Документ не рассматривается и не должен рассматриваться как предложение Банка ВТБ/ ВТБК Брокера/ВТБК УА/ ВТБК ПР / ВТБ Форекс/ совместно или каждого в отдельности, о покупке или продаже каких-либо финансовых инструментов или оказания услуг какому-либо лицу, не является офертой, публичной офертой по какому бы то ни было действующему законодательству. Предоставляемая информация не может рассматриваться в качестве гарантий или обещаний в будущем доходности вложений.

Никакие положения информации или материалов, представленных в документе, не являются и не должны рассматриваться как индивидуальные инвестиционные рекомендации и/или намерение Банка ВТБ/ ВТБК Брокера/ВТБК УА/ ВТБК ПР / ВТБ Форекс совместно или каждого в отдельности, предоставить услуги инвестиционного советника, кроме как на основании соответствующего договора, заключаемого между Банком ВТБ/ ВТБК Брокером/ВТБК УА/ ВТБК ПР / ВТБ Форексом и клиентом. Ни Банк ВТБ/ ни ВТБК Брокер/ ни ВТБК УА/ ни ВТБК ПР /ни ВТБ Форекс не может гарантировать, что финансовые инструменты, продукты и услуги, описанные в настоящем документе, подходят всем лицам, которые ознакомились с такими материалами, и/или соответствуют их инвестиционному профилю. Финансовые инструменты, продукты и услуги, упоминаемые в информационных материалах, могут быть ограничены в обороте и не предназначены для широкого круга инвесторов. Ни Банк ВТБ/ ни ВТБК Брокер/ ни ВТБК УА/ ни ВТБК ПР /ни ВТБ Форекс не несет ответственности за финансовые или иные последствия, которые могут возникнуть в результате принятия Вами решений в отношении финансовых инструментов, продуктов и услуг, представленных в информационных материалах.

Прежде чем воспользоваться какой-либо услугой или приобретением финансового инструмента или инвестиционного продукта, Вы должны самостоятельно оценить экономические риски и выгоды от услуги и/или продукта, налоговые, юридические, бухгалтерские последствия заключения сделки при пользовании конкретной услугой, или перед приобретением конкретного финансового инструмента или инвестиционного продукта, свою готовность и возможность принять такие риски. При принятии инвестиционных решений Вы не должны полагаться на мнения, изложенные в настоящих материалах, но должны провести собственный анализ финансового положения эмитента и всех рисков, связанных с инвестированием в финансовые инструменты.

Ни прошлый опыт, ни финансовый успех других лиц не гарантируют и не определяют получение таких же результатов в будущем. Стоимость или доход от любых инвестиций, упомянутых в настоящем материале могут изменяться и/или испытывать воздействие изменений общей рыночной конъюнктуры, в том числе процентных ставок, инвестор может потерять первоначальную инвестиционную сумму.

Банк ВТБ/ ВТБК Брокер/ВТБК УА/ ВТБК ПР / ВТБ Форекс/ не гарантируют доходность инвестиций, инвестиционной деятельности или финансовых инструментов. До осуществления инвестиций необходимо внимательно ознакомиться с условиями и/или документами, которые регулируют порядок их осуществления. До приобретения финансовых инструментов необходимо внимательно ознакомиться с условиями их обращения.

2. Никакие финансовые инструменты, продукты или услуги, упомянутые в материале, не предлагаются к продаже и не продаются в какой-либо юрисдикции, где такая деятельность противоречила бы законодательству о ценных бумагах или другим местным законам и нормативно-правовым актам, или обывала бы Банк ВТБ/ ВТБК Брокер/ВТБК УА/ ВТБК ПР/ ВТБ Форекс выполнить требование о регистрации в такой юрисдикции. Банк ВТБ/ ВТБК Брокер/ВТБК УА/ ВТБК ПР / ВТБ Форекс предлагает Вам убедиться в том, что Вы имеете право инвестировать средства в упомянутые в настоящих информационных материалах финансовые инструменты, продукты или услуги. Таким образом, Ни Банк ВТБ/ ни ВТБК Брокер/ ни ВТБК УА/ни ВТБК ПР /ни ВТБ Форекс не могут быть ни в какой форме привлечены к ответственности в случае нарушения Вами применимых к Вам в какой-либо юрисдикции запретов.

3. Банк ВТБ/ ВТБК Брокер/ВТБК УА/ ВТБК ПР / ВТБ Форекс прилагают разумные усилия для получения информации из надежных, по их мнению, источников. Вместе с тем, Банк ВТБ/ ВТБК Брокер/ВТБК УА/ ВТБК ПР / ВТБ Форекс не делают каких-либо заверений в отношении того, что информация или оценки, содержащиеся в представленном информационном материале, являются достоверными, точными или полными. Любые выражения мнений, оценок и прогнозов являются мнениями авторов на дату написания материала. Любая информация, представленная в настоящих информационных материалах, может быть изменена в любое время без предварительного уведомления. Любая приведенная информация и оценки не являются условиями какой-либо сделки, в том числе потенциальной.

Многие факторы могут стать причиной того, что фактические результаты будут существенно отличаться от предполагаемых результатов, содержащихся в заявлениях прогнозного характера, включая, среди прочего, такие факторы, как общие условия экономической деятельности, конкурентная среда, изменения рыночной конъюнктуры, риски, связанные с осуществлением деятельности в Российской Федерации, а также другие риски, связанные с деятельностью как Банка ВТБ так и ВТБК Брокер, ВТБК УА, ВТБК ПР, ВТБ Форекс.

4. Банк ВТБ/ ВТБК Брокер/ВТБК УА/ ВТБК ПР / ВТБ Форекс совместно или каждый в отдельности настоящим информируют Вас о возможном наличии конфликта интересов при предложении рассматриваемых в документе финансовых инструментов, продуктов и услуг, который может возникнуть в силу широкой диверсификации видов деятельности Банка ВТБ, ВТБК Брокер, ВТБК УА, ВТБК ПР и ВТБ Форекс на финансовых рынках. При урегулировании возникающих конфликтов интересов каждая из компаний руководствуется прежде всего интересами своих клиентов.

5. Любые логотипы, иные чем логотипы Банка ВТБ/ВТБК Брокера/ВТБК УА/ ВТБК ПР/ВТБ Форекс, если таковые приведены в настоящей презентации, используются исключительно в информационных целях, не имеют целью введение клиентов в заблуждение о характере и специфике услуг, оказываемых такими компаниями, или получение дополнительного преимущества за счет использования таких логотипов, равно как продвижение товаров или услуг правообладателей таких логотипов, или нанесение ущерба их деловой репутации.

6. Термины и положения, приведенные в настоящих материалах, должны толковаться исключительно в контексте соответствующих сделок и операций и/или ценных бумаг и/или финансовых инструментов и могут полностью не соответствовать значениям, определенным законодательством РФ или иным применимым законодательством. 7. Настоящие материалы предназначены для распространения только на территории Российской Федерации и не предназначены для распространения в других странах, в том числе Великобритании, странах Европейского Союза, США и Сингапуре, а также, хотя и на территории Российской Федерации, гражданам и резидентам указанных стран. Ни Банк ВТБ/ ни ВТБК Брокер/ ни ВТБК УА/ни ВТБК ПР /ни ВТБ Форекс не предлагает финансовые услуги и финансовые продукты гражданам и резидентам стран Европейского Союза.

Все права на представленную информацию принадлежат Банку ВТБ/ ВТБК Брокеру/ВТБК УА/ ВТБК ПР / ВТБ Форекс. Данная информация не может воспроизводиться, передаваться или распространяться без предварительного письменного разрешения Банка ВТБ/ ВТБК Брокера/ВТБК УА/ ВТБК ПР / ВТБ Форекс.

ЗПИФН «ВТБ Капитал – Жилая недвижимость 1» (Правила Фонда зарегистрированы Банком России 03.06.2016, № 3163, фонд исключен из реестра ПИФ ЦБ РФ 23.10.2020). Прирост стоимости пая ЗПИФН «ВТБ Капитал – Жилая недвижимость 1» за период 3 месяца (29.05.2020 – 31.08.2020) составил 3,85%, за 6 месяцев (28.02.2020 – 31.08.2020) составил 4,43%, за период 1 год (30.08.2019 – 31.08.2020) составил 8,78%, за период 3 года (31.08.2017 – 31.08.2020) составил -5,45%.

ЗПИФН «ВТБ Капитал – Жилая недвижимость 2» (Правила Фонда зарегистрированы Банком России 08.02.2018, № 3462). Прирост стоимости пая ЗПИФН «ВТБ Капитал – Жилая недвижимость 2» за период 3 месяца (31.12.2020 – 31.03.2021) составил 2,42%, за 6 месяцев (30.09.2020 – 31.03.2021) составил 3,97%, за период 1 год (31.03.2020 – 31.03.2021) составил -5,24%.

ЗПИФН «ВТБ Капитал – Рентный доход» (правила Фонда зарегистрированы Банком России 31.10.2019, № 3891. Прирост стоимости пая ЗПИФН «ВТБ Капитал – Рентный доход» за период 3 месяца (31.12.2020 – 31.03.2021) составил 2,79%, за 6 месяцев (30.09.2020 – 31.03.2021) составил 0,87%, за период 1 год (31.03.2020 – 31.03.2021) составил 1,91%.

## **Услуги по доверительному управлению оказываются АО ВТБ Капитал Управление активами и ООО ВТБ Капитал Пенсионный Резерв.**

Материал не является гарантией или обещанием будущей эффективности или доходности от инвестиционной деятельности. Результаты инвестирования в прошлом не являются гарантией таких же результатов в будущем, государство не гарантирует доходность инвестиций в инвестиционные фонды. Все прошлые данные имеют документальное подтверждение. Нет никаких гарантий прибыли или доходов от финансовых инструментов, пока иная информация не указана в соответствующих публикациях.

На размер дохода могут повлиять, среди прочего, инвестиционные стратегии и цели финансового инструмента и существенные рыночные и экономические условия, в том числе процентные ставки и рыночные условия в целом. Различные стратегии, применяемые к финансовым инструментам, могут оказать существенное влияние на результаты, описанные в настоящем материале. Стоимость инвестиционных паев может увеличиваться и уменьшаться, результаты инвестирования в прошлом не определяют доходы в будущем, государство не гарантирует доходность инвестиций в паевые инвестиционные фонды. Правилами доверительного управления ОПИФ, ИПИФ и ЗПИФ, находящимися под управлением ВТБК УА, ВТБК ПР могут быть предусмотрены надбавки (скидки) к (с) расчетной стоимости инвестиционных паев при их выдаче (погашении). Взимание надбавок (скидок) уменьшит доходность инвестиций в инвестиционные паи ОПИФ и ИПИФ. Прежде, чем приобрести инвестиционный пай, следует внимательно ознакомиться с правилами доверительного управления фондом. Существует вероятность полной потери изначально инвестированной суммы. Данные о доходности или иных результатах, отраженные в материале, не учитывают комиссии, налоговые сборы и иные расходы. Прежде чем приобрести инвестиционный пай, следует внимательно ознакомиться с правилами доверительного управления фондом. Получить информацию о Фондах и ознакомиться с Правилами доверительного управления Фондов, с иными документами, предусмотренными Федеральным законом «Об инвестиционных фондах» и нормативными актами в сфере финансовых рынков, можно по адресу: 123112, Россия, г. Москва, наб. Пресненская, д. 10, этаж 15, пом. III и/или 123112, Россия, г. Москва, наб. Пресненская, д. 10, этаж 15, пом. III, ком. 20 по телефону 8-800-700-44-04 (для бесплатной междугородной и мобильной связи), по адресам агентов или в сети Интернет по адресам [www.vtbcapital-am.ru](http://www.vtbcapital-am.ru), [www.vtbcapital-pr.ru](http://www.vtbcapital-pr.ru).

Компании бизнеса ВТБ Капитал Управление Инвестициями: АО ВТБ Капитал Управление активами, ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв.

## **Услуги по инвестиционному консультированию и брокерскому обслуживанию оказываются специалистами ВТБ Банк (ПАО) и ООО ВТБ Капитал Брокер.**

Настоящий документ не раскрывает все потенциальные риски и иные аспекты, связанные с инвестированием в конкретные ценные бумаги/финансовые инструменты/транзакции. до осуществления транзакций потенциальные инвесторы должны убедиться в полном понимании условий таких инвестиций/транзакций и любых рисков, связанных с ними.

Все модельные портфели, оценки, суждения, инвестиционные идеи и стратегии подготовлены без учета индивидуальных инвестиционных предпочтений и финансовых обстоятельств инвесторов. Департамент брокерского обслуживания банка ВТБ рекомендует инвесторам самостоятельно оценивать потенциальные риски и доходности отдельных инвестиционных стратегий и идей, модельных портфелей, при необходимости обращаясь за помощью к квалифицированным специалистам по инвестициям. Данный обзор предоставляется исключительно в информационных целях и не является предложением о купле-продаже. При работе на финансовых рынках инвестор должен учитывать факторы риска самого различного свойства. Ниже перечислены некоторые из них:

Системные риски - риски, связанные с функционированием системы в целом. Это риск изменения политической ситуации, риск неблагоприятных (с точки зрения существенных условий бизнеса) изменений в российском законодательстве, в частности в области налогообложения или ограничения инвестиций в отдельные отрасли экономики, общий банковский кризис, дефолт, риск резкого падения курса рубля по отношению к основным мировым валютам. Работая на рынке ценных бумаг, вы изначально подвергаетесь системному риску, уровень которого можно считать неснижаемым (по крайней мере, путем диверсификации) при любых ваших вложениях в ценные бумаги.

Ценовой риск - риск потерь вследствие неблагоприятных изменений цен.

Риск ликвидности - возможность возникновения затруднений при продаже или покупке актива по ожидаемой цене в определенный момент времени.

Риск банкротства эмитента - риск возможности наступления неплатежеспособности эмитента ценной бумаги, что приведет к резкому падению цены на такую ценную бумагу (акции) или невозможности погасить ее (долговые ценные бумаги).

Валютный риск - риск потерь вследствие неблагоприятных изменений валютных курсов.

Процентный риск - риск потерь из-за негативных изменений процентных ставок.

Отраслевые риски связаны с неблагоприятным функционированием определенной отрасли, что непосредственно сказывается на деятельности занятых в ней компаний, а значит, и на показателях стоимости выпущенных ими ценных бумаг. Часто негативное состояние такой отрасли передается компаниям из других зависимых отраслей.

Риск неправомерных действий в отношении имущества инвестора и охраняемых законом прав инвестора со стороны третьих лиц, включая эмитента, регистратора или депозитария.

Операционный (технический, технологический, кадровый) риск - риск прямых или косвенных потерь по причине неисправностей информационных, электрических и иных систем, а также их неадекватности, из-за ошибок, связанных с несовершенством инфраструктуры рынка ценных бумаг, технологий проведения операций, процедур управления, учета и контроля, из-за действий (бездействия) персонала и сторонних лиц, в результате воздействия внешних событий, а также при использовании систем удаленного доступа.

## **Услуги форекс-дилера оказываются специалистами ООО ВТБ Форекс.**

Финансовые инструменты и стратегии, обсуждаемые в настоящем материале, необязательно приемлемы для всех лиц, которым следует принимать самостоятельные решения, при необходимости обращаясь к услугам собственных финансовых консультантов и основываясь на собственной финансовой ситуации и конкретных целях. В частности, обращение к независимым консультантам рекомендуется в случае возникновения у заинтересованных лиц любых сомнений относительно пригодности информации и стратегий, в настоящем обзоре, с точки зрения их деловых целей.

## **Владимир Потапов, CFA**

Председатель Совета Директоров  
АО ВТБ Капитал Управление активами  
тел: 8 (495)725-55-40  
E-mail: [Vladimir.Potapov@vtbcapital.com](mailto:Vladimir.Potapov@vtbcapital.com)

## **Евгений Постников**

Руководитель Департамента  
структурных фондов и фондов недвижимости  
Тел.: +7 (495) 725-55-40 (доб. 266-106)  
E-mail: [Evgeniy.Postnikov@vtbcapital.com](mailto:Evgeniy.Postnikov@vtbcapital.com)

# ЗПИФ

# ЗАКРЫТЫЙ ПАЕВЫЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ФОНД